

REVUE DE PROJETS

Pôle Ville Durable

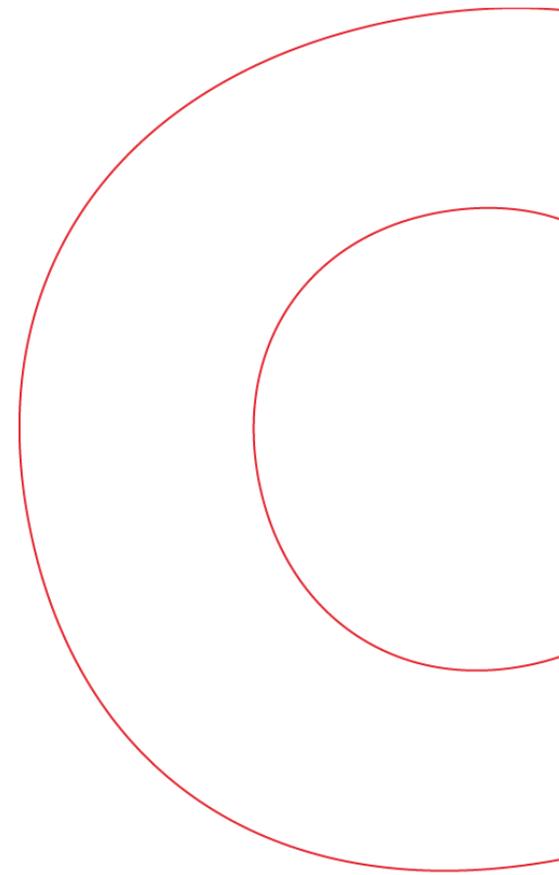
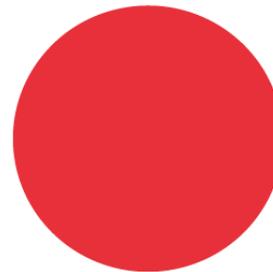
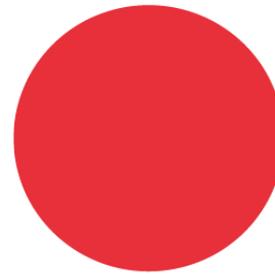
Conseil des quartiers Sud et Sud-Est

Mardi 20 mai 2025 - MPT Jean Moulin

Christophe COUNIL

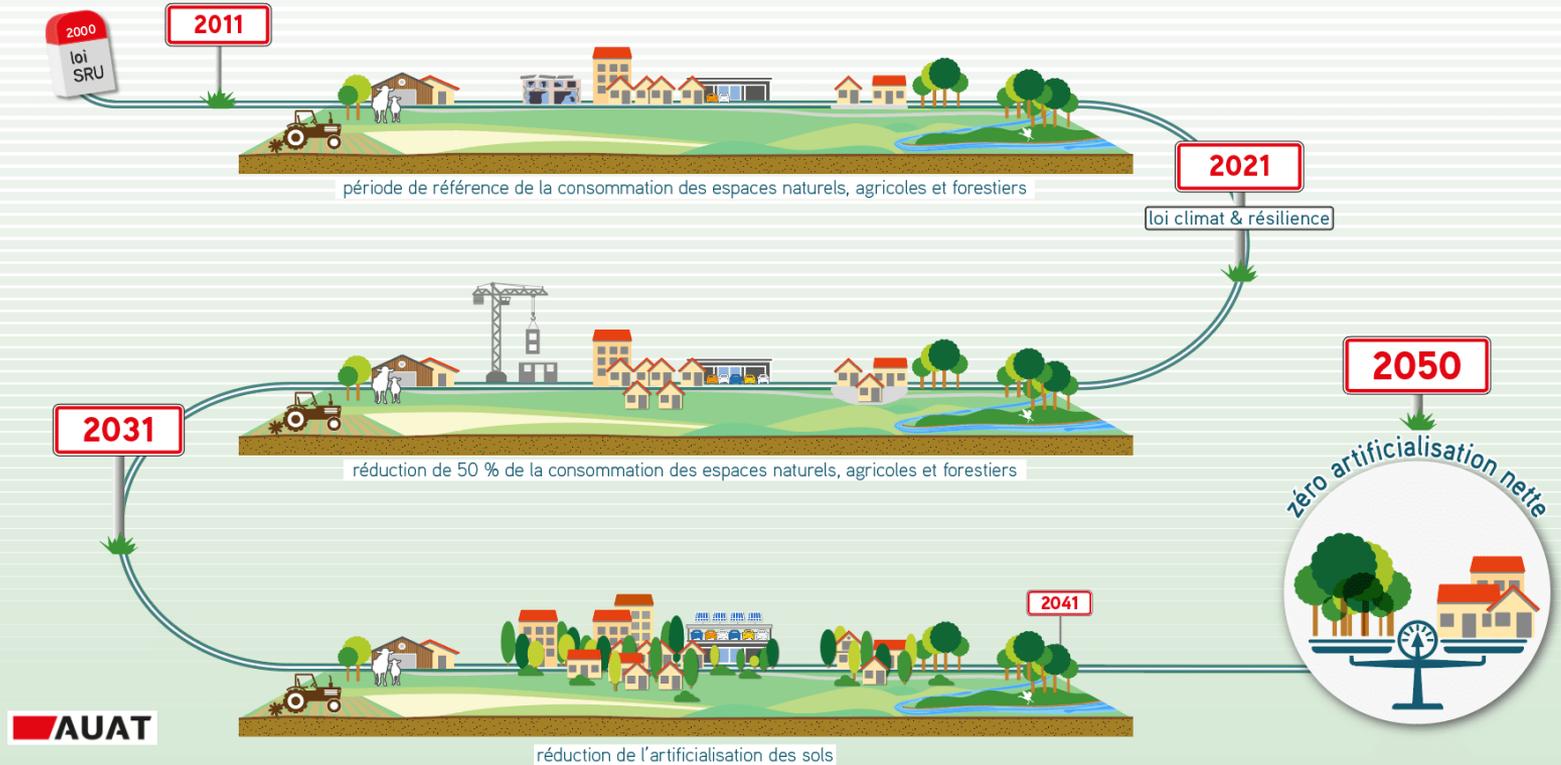
REVUE DE PROJETS

Vers le Zéro Artificialisation Nette



Christophe COUNIL

OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE EN 2050



La mise en œuvre du ZAN

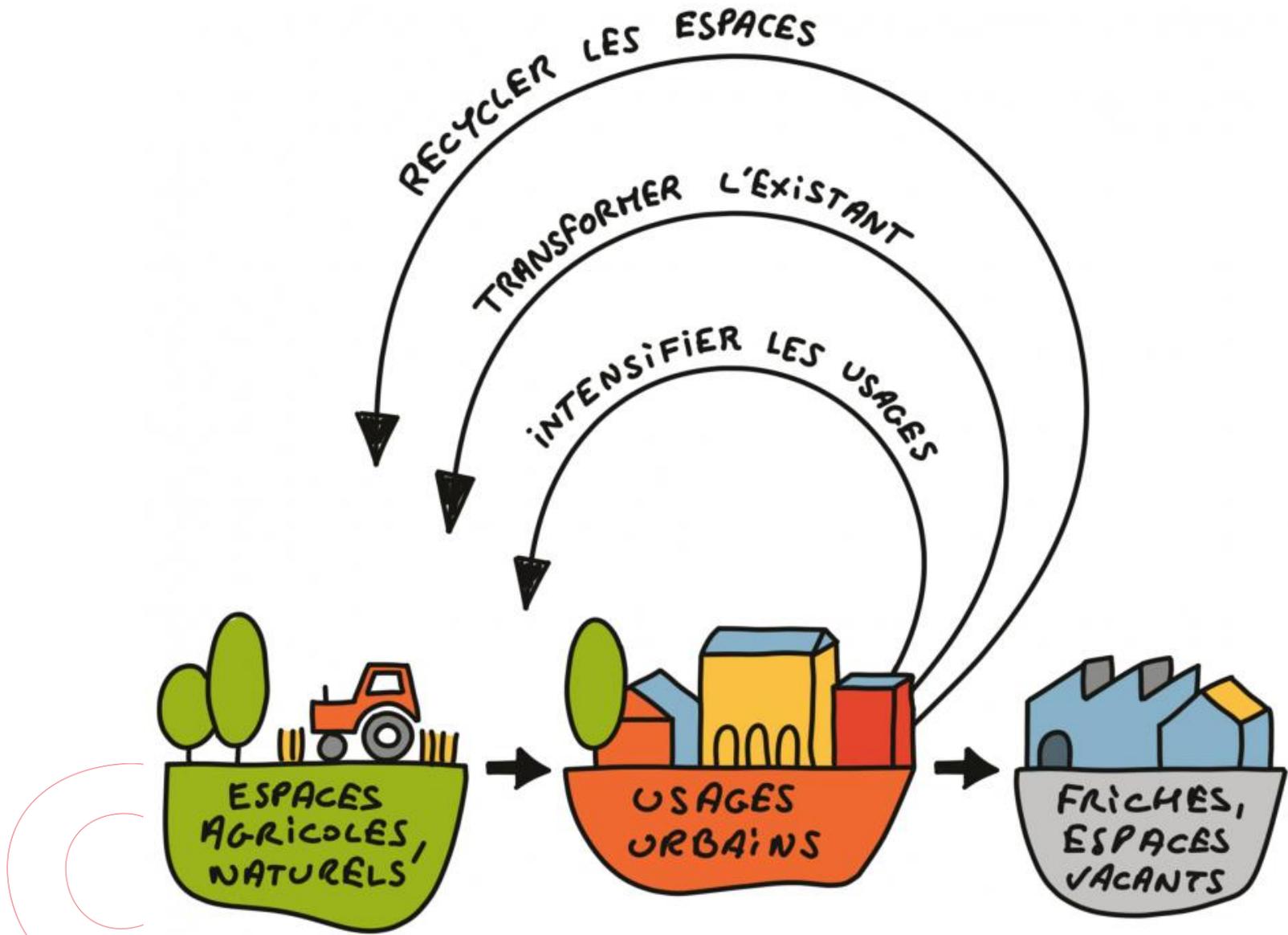
La dernière modification du PLUi en 2024 a permis le reclassement de zones urbaines et de zones à urbaniser vers des zones agricoles ou des zones naturelles. Ainsi les zones urbaines ont été réduites de 22 hectares et les zones à urbaniser de 53 hectares.

En contrepartie les zones agricoles ont augmentées de 5,3 hectares et les zones naturelles de 56,7 hectares soit 62 hectares supplémentaires en zonage naturel ou agricole.

Les réductions sont les suivantes :

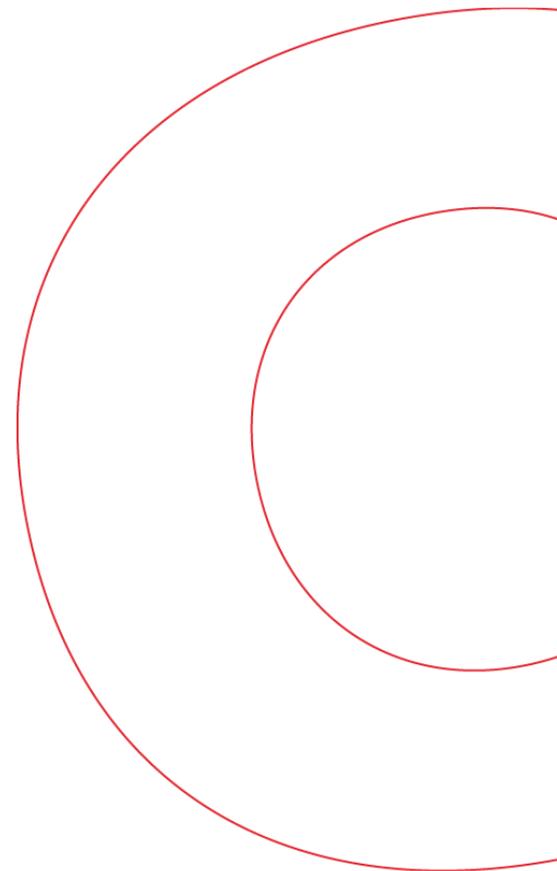
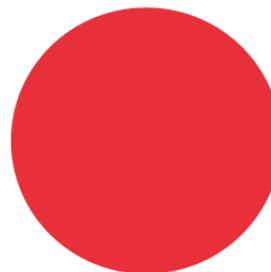
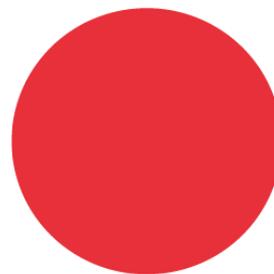
- Raudin – Grand Plessis
- Allonnes - Trémelières (NTN)
- Le Mans - Fouillet
- Le Mans - Sud Hippodrome



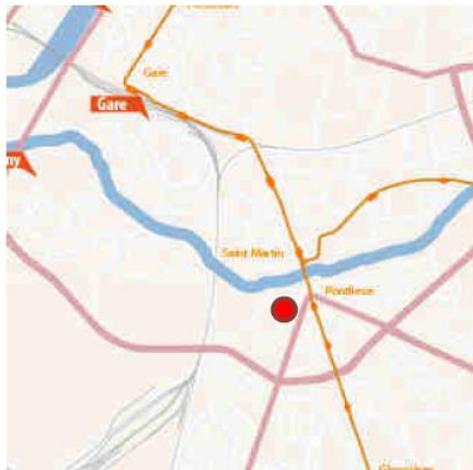


REVUE DE PROJETS

Les projets en phase travaux



Christophe COUNIL



Promoteur : LMMH

Architecte : atelier des loges

Surface de Plancher : 3778 m²

Programme : 50 logements sociaux

Formes urbaines : R+4+a
Surface du terrain : 1145 m²

Parcelle cadastrée : IM292





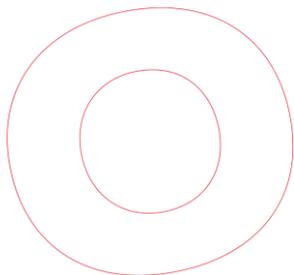
Opération en conception-réalisation avec le groupement LMBTP (Gros œuvre) et ATELIER DELAROUX (architecte)



Date de livraison : 4ème trimestre 2025

Nombre de logements : 28

- Du studio au T4 (1 studio, 5 T2, 2 T2bis, 10 T3 et 10 T4)
- Construction en R+3 + attique
- 28 places de stationnements





Promoteur : Ecovivre

Architecte : Ledru

Densité :

Programme : 24 logements

Formes urbaines

Surface du terrain :

Parcelles cadastrées KN665



Sarthe
habitat
bailleur & aménageur



Sarthe
habitat
bailleur & aménageur



Promoteur : Kaufman&Broad

Architecte : DJURIC/TARDIO

Densité :

Programme : 42 logements
Compagnons du Devoir

Formes urbaines : R+3

Surface du terrain : 1 668 m²

Parcelles cadastrées



LES COMPAGNONS DU DEVOIR

Podeliha 
Groupe ActionLogement



promoteur : OUI CARE

Architecte : AJH Architecture

Programme 6 logements et 4 colocations + commerce/restaurant/crèche

Formes urbaines R+2

Surface du terrain : 1 760 m²

Parcelles cadastrées : IY63



5. LE PROJET

LE SOCLE

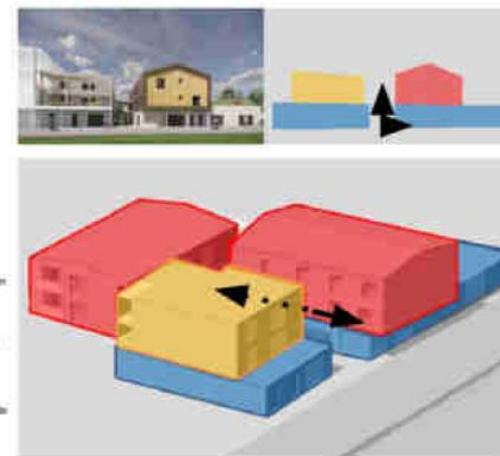
- Accueille les surfaces commerciales et équipement
- Retrait de 1,00m sur l'avenue - véritable extension de l'espace public pour offrir des espaces libres plus généreux à la déambulation au profit des nouvelles constructions

LES HABITATIONS

- 2 types de réponses volumétriques pour tenir compte de l'échelle du bâti environnant

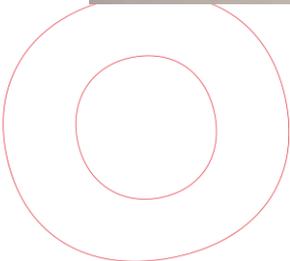
LES COURSIVES

- Entité mais souvent elle participe à la cohésion d'ensemble des bâtis - propose une autre façon de vivre et d'échanger, favorise les percées visuelles depuis l'espace public.





lieux de vie inclusifs
nous mêmes





Promoteur : CCI

Architecte : Mûrisserie
Architecte

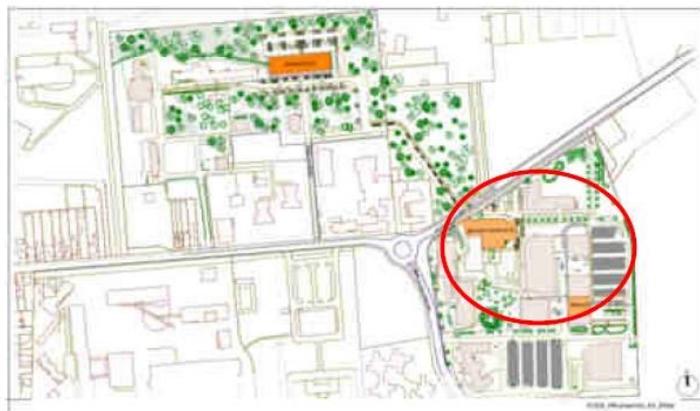
Densité :

Programme : équipement
formation

Formes urbaines

Surface du terrain :

Parcelles cadastrées KN665





Promoteur : CCI

Architecte : Mûrresse
Architecte

Densité :

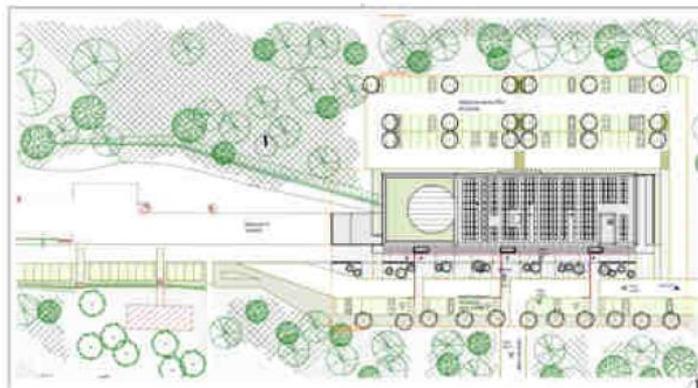
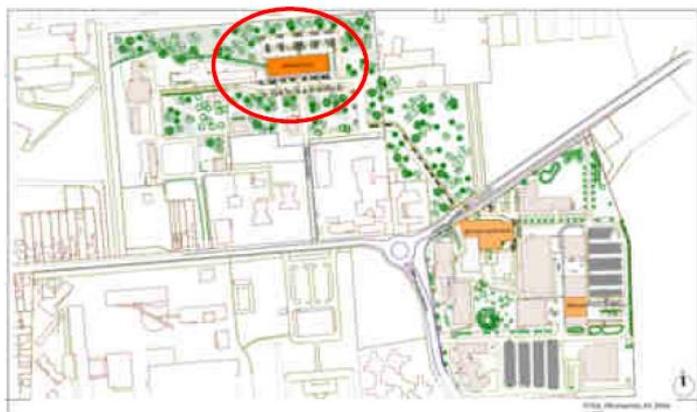
Programme : équipement
formation

Formes urbaines

Surface du terrain :

Parcelles cadastrées KN665

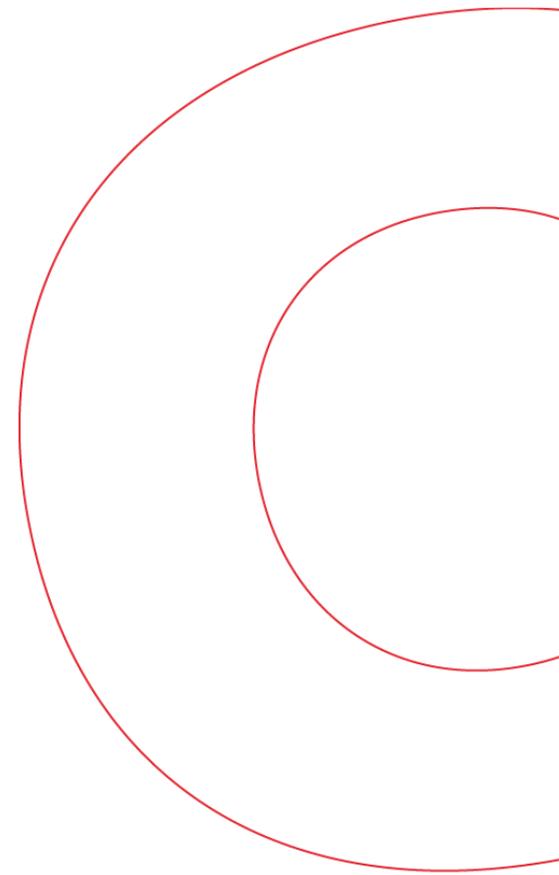
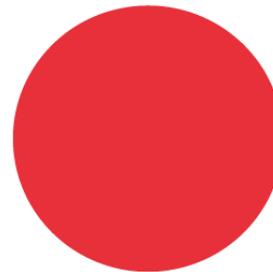
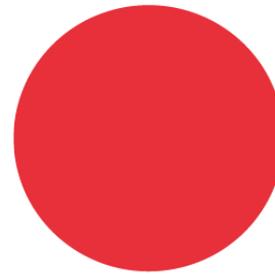
15



8
6

REVUE DE PROJETS

Les études d'avant projet



Christophe COUNIL



Promoteur : YESWIMMO

Architecte : C2V

Densité : 24 log/ha

Programme 17 logements et un équipement (crèche)
LLI individuels denses

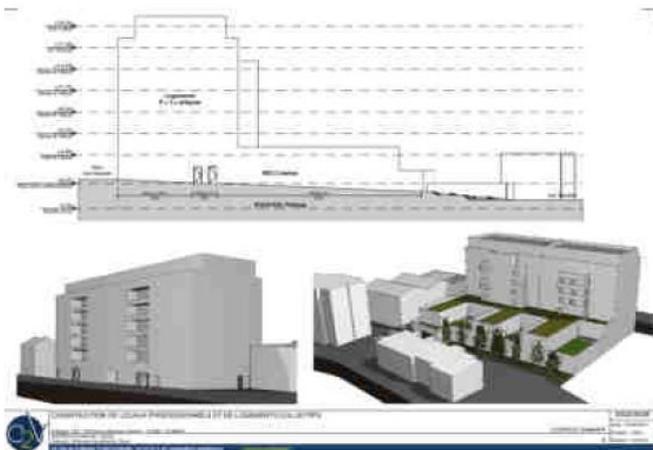
Formes urbaines R+1

Surface du terrain : 5 229 m²

Parcelles cadastrées :
EL144

17





LE MANS
Métropole

promoteur : Yes Wimmo

Architecte : C2V

Densité :

Programme 48 logements
19 LLI et 29 accession
1 300 m² de locaux pro (crèche)

Formes urbaines

R+5+A

Surface du terrain : 2 108 m²

Parcelles cadastrées :

IN 287 288 290 805 806

18





Promoteur : Groupe Pichet

Architecte : Pharo

Densité : 320 log/ha

Programme 98 logements

- 48 en Accession
- 50 Hébergements (Le Relai)

Formes urbaines R+3 à R+6

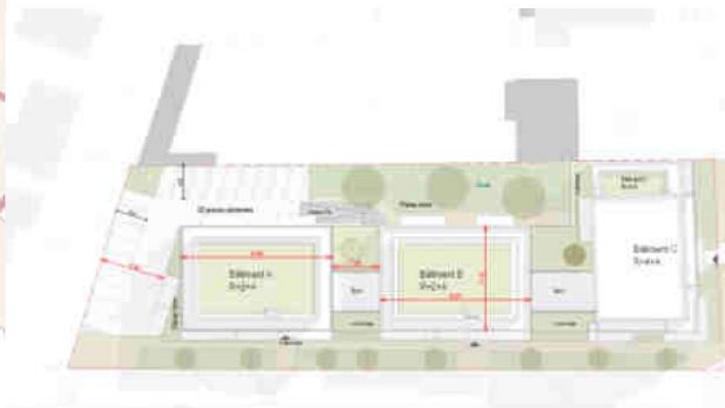
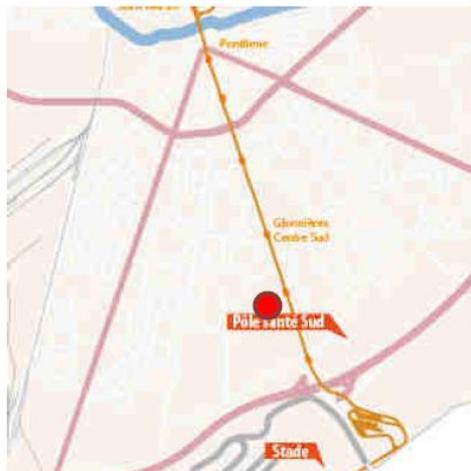
Surface du terrain : 3 060 m²

Parcelles cadastrées :
IM601-604/368-370...

19



 **PICHET**
IMMOBILIER



Promoteur : GREENCITY

Architecte : ASA et pöm

Densité : 260 log/ha

Programme 88 logements
Libres (15T1, 37T2, 36T3)

Formes urbaines mixtes
Collectif

Surface du terrain : 3376 m²

Parcelles cadastrées :
IY67

20





Bailleur : LMMH

Architecte :

Densité : 127 log/ha

Programme :

Phase 1 (jaune) 73 log

Phase 2 (rose) 93 log

Formes urbaines :

collectif et intermédiaire

Surface du terrain : ~1,3 ha

Parcelles cadastrées :

EM 406 - 506 381 - 385 - 379

- 505 - 250



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Le schéma directeur

Aménagement du site – Accès au CEM depuis l'extérieur

Légende

- Pôle d'accueil général et de services
- Salons professionnels
- Restauration
- Halls d'exposition
- Logistique générale CEM

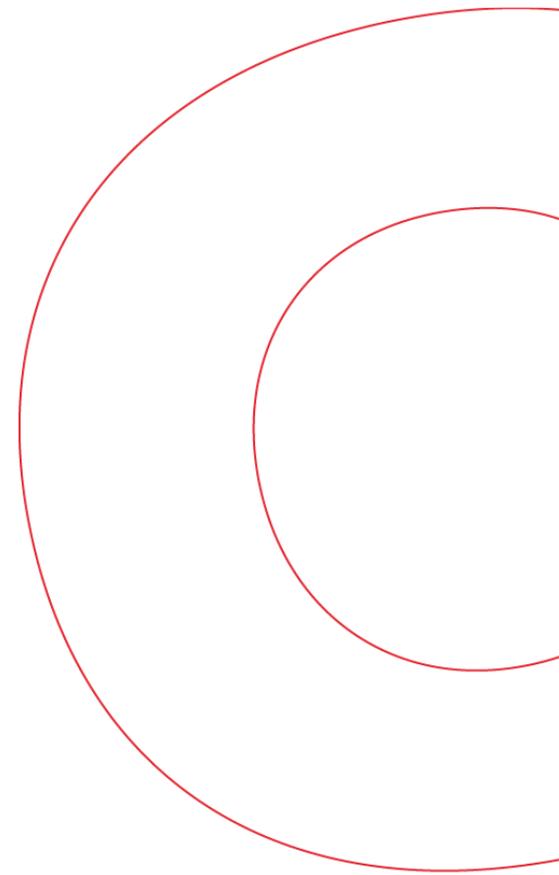
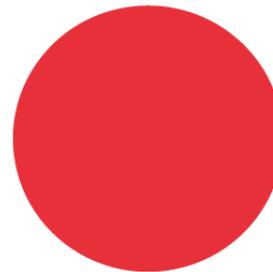
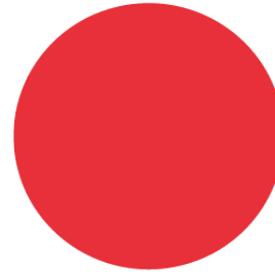


23



REVUE DE PROJETS

Les études de faisabilité



Christophe COUNIL



Bailleur : LMMH

Architecte :

Densité : 130 log/ha

Programme : 123 LLS

Formes urbaines : collectif

Surface du terrain : 9435m²

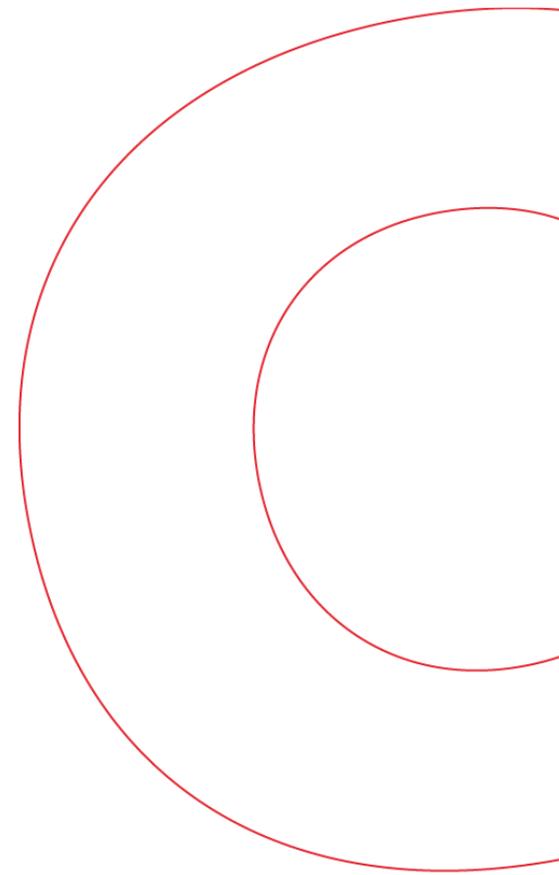
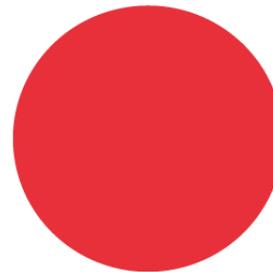
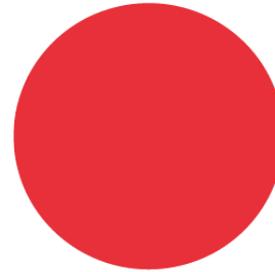
Parcelles cadastrées :
EM 499 - 500 - 501 502





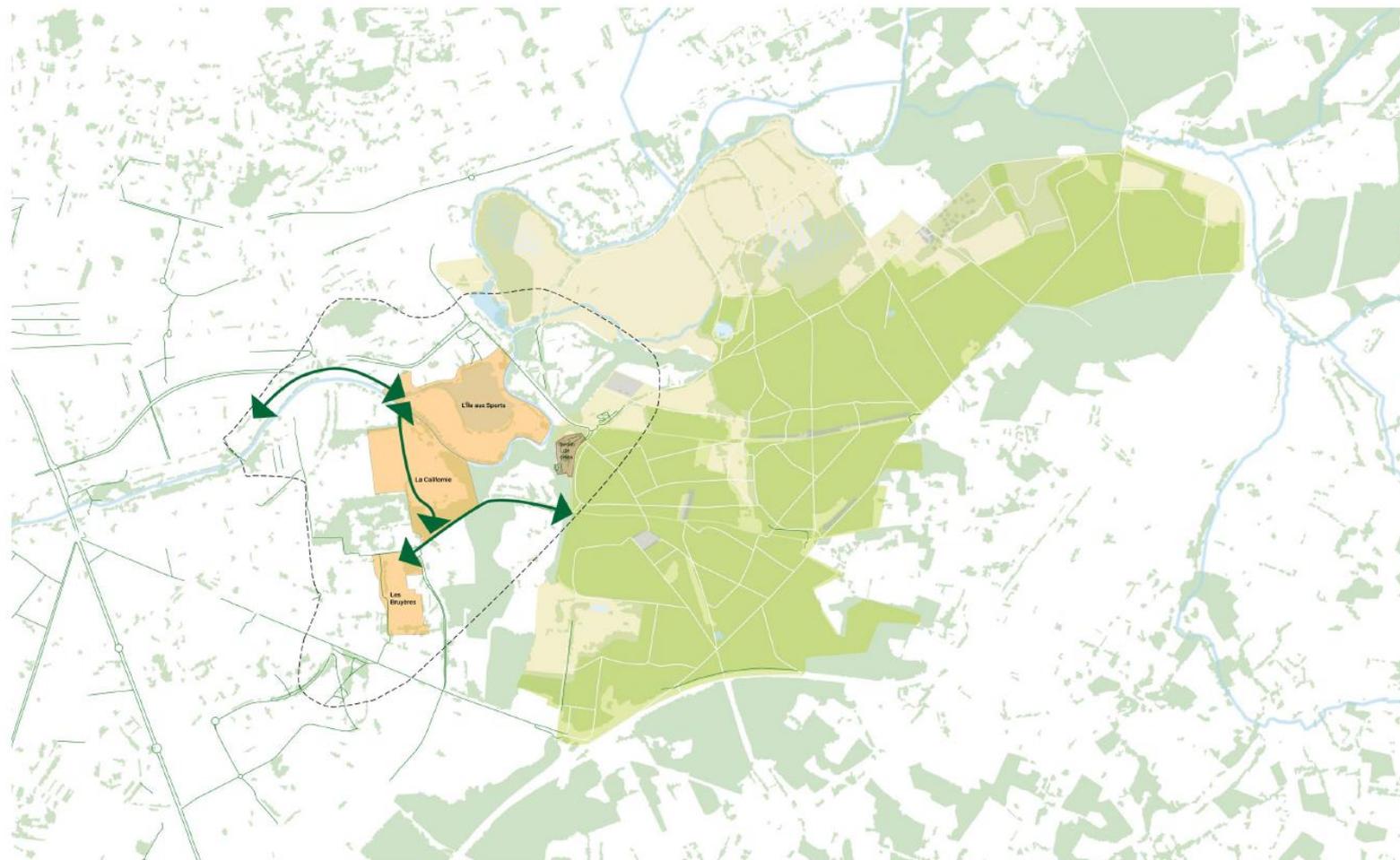
REVUE DE PROJETS

Les études d'urbanisme

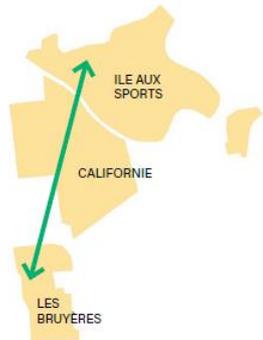


Christophe COUNIL

Créer un parc urbain qui s'inscrit dans le paysage



1. CRÉER UNE CONTINUITÉ ENTRE LES TROIS SITES



2. CRÉER UN SITE D'EXCELLENCE À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE



3. RENATURER LES SITES : VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER



4. RENFORCER L'ARTICULATION ENTRE LE SITE ET LA VILLE



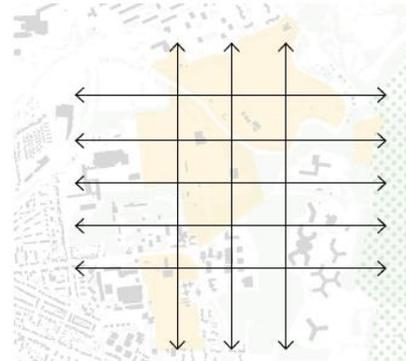
5. CRÉER DES CENTRALITÉS OU DES REPÈRES



6. REMODERNISER LE SITE



7. AMÉLIORER LA MOBILITÉ ET L'OFFRE STATIONNEMENT

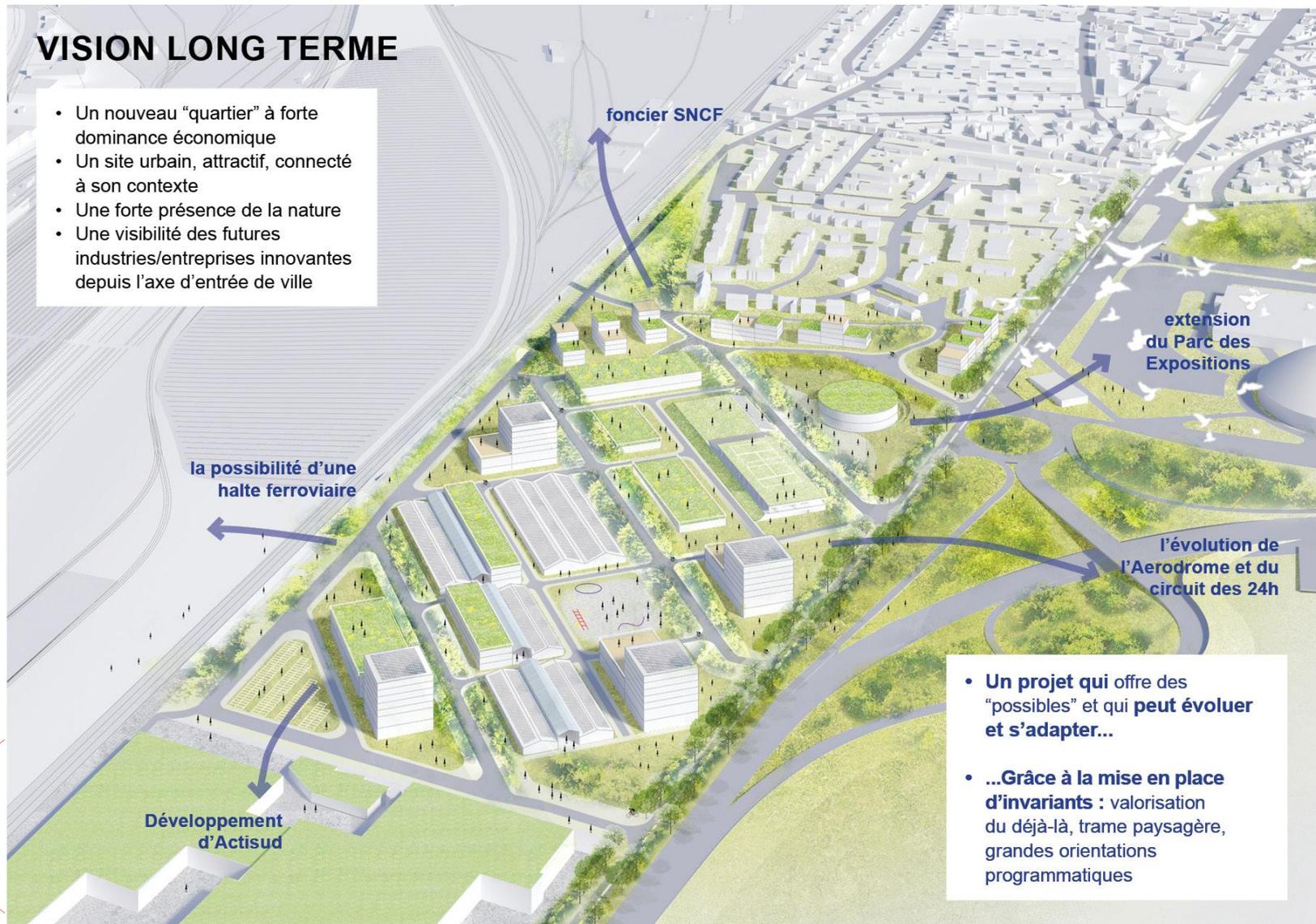


8. UNE GESTION DE L'EAU EN RAPPORT AVEC LE SOL



VISION LONG TERME

- Un nouveau "quartier" à forte dominance économique
- Un site urbain, attractif, connecté à son contexte
- Une forte présence de la nature
- Une visibilité des futures industries/entreprises innovantes depuis l'axe d'entrée de ville

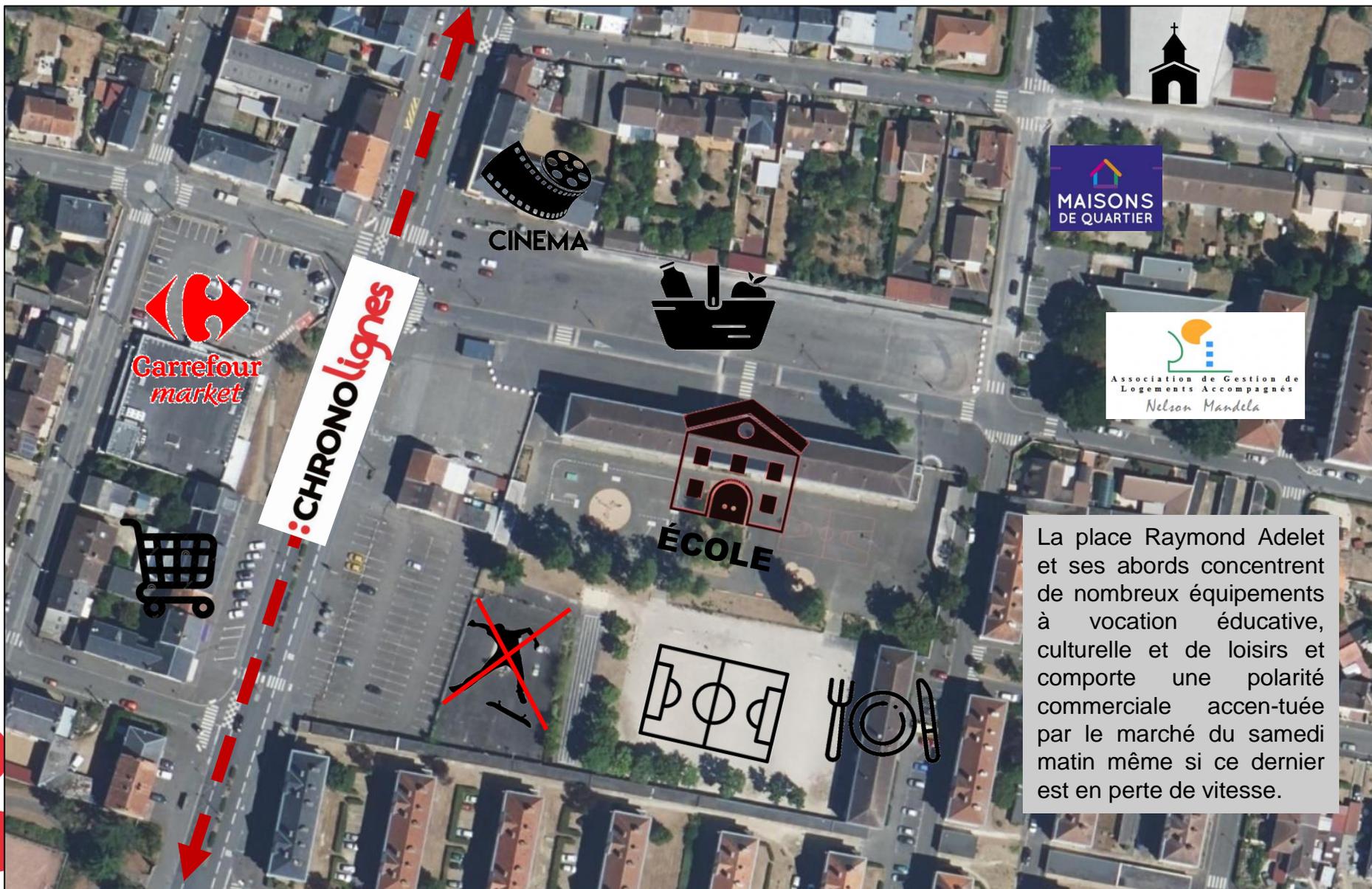


- Un projet qui offre des "possibles" et qui **peut évoluer et s'adapter...**
- ...Grâce à la mise en place d'**invariants** : valorisation du déjà-là, trame paysagère, grandes orientations programmatiques





Le Mans Métropole et la SNCF envisage la signature d'un nouveau protocole pour l'engagement d'études urbaines pré opérationnelles de type « plan guide » sur le site de la gare de triage / équipements sportifs. Ces études seront portées par Le Mans Métropole.



La place Raymond Adelet et ses abords concentrent de nombreux équipements à vocation éducative, culturelle et de loisirs et comporte une polarité commerciale accentuée par le marché du samedi matin même si ce dernier est en perte de vitesse.

Quels objectifs pour le réaménagement du site ?

- ❑ Végétaliser et déminéraliser les abords de l'école pour embellir le quartier comme cela a été fait avec la végétalisation de la cour de l'école Jean Mermoz.
- ❑ Prolonger les aménagements de la Chronoligne sur l'avenue Félix Geneslay.
- ❑ Préserver un espace confortable pour le marché.
- ❑ Ouvrir la salle du Royal sur le quartier par la création d'un parvis.
- ❑ Maintenir une offre de stationnement pour les besoins des équipements et du marché.
- ❑ Dégager des espaces constructibles pour permettre le renouvellement urbain du quartier et l'arrivée de nouveaux habitants et le transfert d'activités.

www.lemans.fr | www.lemansmetropole.fr

